

各 位

平成17年8月1日

不動産投信発行者名

東京都千代田区丸の内二丁目6番2号  
ケネディクス不動産投資法人

代表者名

執行役員 宮 島 大 祐  
(コード番号 8972)

問合せ先

ケネディクス・リート・マネジメント株式会社  
財務企画部長 田 島 正 彦  
TEL.03-5288-7629

資産取得に関するお知らせ

ケネディクス不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、下記のとおり資産を取得いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の理由

本投資法人の資産運用を開始するにあたり、規約に定める方針に従い、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（平成17年6月）に記載した29物件を取得いたしました。

2. 取得の概要

(1) 取得資産

不動産を信託する信託の受益権 29物件

(2) 物件名称及び取得先

物件番号	物件名称	取得先
A - 1	日本橋313ビル	ティースミス・キャピタル有限会社
A - 2	相互平河町ビル	ティースミス・キャピタル有限会社
A - 3	東茅場町有楽ビル	有限会社ケイダブリューオー・サード
A - 4	ノワール八丁堀	ティースミス・キャピタル有限会社
A - 5	K&Y BLD. (サザンプラザ)	有限会社ケイディーエックス・ワン
A - 6	原宿FFビル	有限会社ケイダブリュー・オフィス
A - 7	FIK南青山ビル	有限会社ケイダブリュー・オフィス
A - 8	神田木原ビル	有限会社ケイディーエックス・ワン
A - 9	NNKビル	有限会社ケイダブリュー・オフィス
A - 10	小石川吉田ビル	有限会社ケイダブリューオー・サード
A - 11	博多駅前第2ビル	有限会社ケイダブリューオー・サード

B - 1	ストーリー白金	有限会社ケイダブリュー・オフィス
B - 2	トレディカーサ南青山	有限会社ケイダブリューオー・サード
B - 3	コート目白	有限会社ケイダブリュー・レジデンス
B - 4	アパートメンツ元麻布	有限会社ケイダブリューアール・サード
B - 5	アパートメンツ若松河田	有限会社ケイダブリューアール・サード
B - 6	コート日本橋箱崎	有限会社ケイダブリューアール・サード
B - 7	サイド田園調布	有限会社ケイダブリュー・レジデンス
B - 8	エスコート横浜関内	有限会社ケイダブリュー・レジデンス
B - 9	コート元浅草	有限会社ケイダブリューアール・サード
B - 10	ストーリー等々力	有限会社ケイダブリュー・レジデンス
B - 11	ブルーム表参道	有限会社ケイダブリューアール・サード
B - 12	クレールコート芦花公園	有限会社ケイダブリュー・レジデンス
B - 13	ヒューマンハイム御徒町	有限会社ケイダブリューアール・サード
B - 14	コート新橋	有限会社ケイダブリュー・レジデンス
B - 15	コート水天宮	有限会社ケイダブリュー・レジデンス
B - 16	アプレスト原	有限会社ケイダブリューアール・サード
B - 17	アプレスト平針	有限会社ケイダブリューアール・サード
C - 1	神南坂フレーム	有限会社カリスト・インベストメント

( 3 ) 取得先の概要

商号	ティースミス・キャピタル有限会社
本店所在地	東京都港区新橋二丁目2番9号
代表者	内山隆太郎
資本の額	300万円
主な事業の内容	信託受益権の取得、管理及び処分等
本投資法人との関係	資産運用会社の社内規程に定める利害関係者

商号	有限会社ケイダブリューオー・サード
本店所在地	東京都港区新橋二丁目2番9号
代表者	粕谷直人
資本の額	300万円
主な事業の内容	信託受益権の取得、管理及び処分等
本投資法人との関係	資産運用会社の社内規程に定める利害関係者

商号	有限会社ケイディーエックス・ワン
本店所在地	東京都港区新橋二丁目2番9号
代表者	中村光孝
資本の額	300万円
主な事業の内容	信託受益権の取得、管理及び処分等
本投資法人との関係	利害関係人等。資産運用会社の社内規程に定める利害関係者

商号	有限会社ケイダブリュー・オフィス
本店所在地	東京都港区新橋二丁目2番9号
代表者	粕谷直人

資 本 の 額	300 万円
主 な 事 業 の 内 容	信託受益権の取得、管理及び処分等
本投資法人との関係	資産運用会社の社内規程に定める利害関係者

商 号	有限会社ケイダブリュー・レジデンス
本 店 所 在 地	東京都港区新橋二丁目 2 番 9 号
代 表 者	粕谷直人
資 本 の 額	300 万円
主 な 事 業 の 内 容	信託受益権の取得、管理及び処分等
本投資法人との関係	資産運用会社の社内規程に定める利害関係者

商 号	有限会社ケイダブリュー・アール・サード
本 店 所 在 地	東京都港区新橋二丁目 2 番 9 号
代 表 者	粕谷直人
資 本 の 額	300 万円
主 な 事 業 の 内 容	信託受益権の取得、管理及び処分等
本投資法人との関係	資産運用会社の社内規程に定める利害関係者

商 号	有限会社カリスト・インベストメント
本 店 所 在 地	東京都港区新橋二丁目 2 番 9 号
代 表 者	中村光孝
資 本 の 額	300 万円
主 な 事 業 の 内 容	信託受益権の取得、管理及び処分等
本投資法人との関係	資産運用会社の社内規程に定める利害関係者

( 4 ) 取得価格

29 物件 合計 61,083 百万円

( 5 ) 取得日

平成 17 年 8 月 1 日

物件 A - 1、A - 2、A - 4 : 平成 17 年 6 月 8 日付「信託受益権売買契約」に基づく売買及び引渡し実行

上記以外の 26 物件 : 平成 17 年 6 月 6 日付「信託受益権売買契約」に基づく売買及び引渡し実行

( 6 ) 特記事項

上記取得は利害関係者との取引に該当します。資産取得及びその他の利害関係者との取引の詳細につきましては、本日付で別途開示いたします「利害関係人等との取引に関するお知らせ」をご参照ください。

### 3. 取得資産の内容

取得資産の内容は以下のとおりです。

#### (1) 日本橋313ビル(物件番号:A-1)

物件の名称	日本橋313ビル	
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	
信託受託者	三菱信託銀行株式会社	
信託期間の満了日 1	平成27年8月1日	
所在地(住居表示)	東京都中央区日本橋三丁目13番5号	
用途	事務所	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建	
面積	土地	1,047.72㎡
	建物	8,613.09㎡
所有形態	土地	所有権(100%)
	建物	所有権(100%)
建築時期	昭和49年4月16日 本物件建物は、新耐震基準適用以前に建築された建築物ですが、株式会社日本設計作成の耐震診断報告書により新耐震基準に基づく建築物に相当する耐震性があると診断されています。	
PML値 2	17.36%	
取得価格	5,940百万円	
鑑定評価額	鑑定評価額	5,960百万円
	価格時点	平成17年4月15日
	評価機関	大和不動産鑑定株式会社
	参考	直接還元法による価格 : 6,020百万円 (NCF還元利回り5.1%) DCF法による価格 : 5,900百万円 (割引率5.0%、最終還元利回り5.3%) 原価法による土地建物割合 : 土地 86.9%、建物 13.1%
担保設定の有無	なし	

#### (2) 相互平河町ビル(物件番号:A-2)

物件の名称	相互平河町ビル	
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	
信託受託者	三菱信託銀行株式会社	
信託期間の満了日 1	平成27年8月1日	
所在地(住居表示)	東京都千代田区平河町一丁目4番12号	
用途	事務所、店舗、共同住宅	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付10階建	
面積	土地	1,013.85㎡
	建物	8,002.97㎡

所有形態	土地	所有権 ( 1 0 0 % )
	建物	所有権 ( 1 0 0 % )
建築時期		昭和 6 3 年 3 月 1 7 日
P M L 値 2		8 . 0 2 %
取得価格		5 , 1 8 0 百万円
鑑定評価額	鑑定評価額	5 , 1 8 0 百万円
	価格時点	平成 1 7 年 4 月 1 5 日
	評価機関	大和不動産鑑定株式会社
	参考	直接還元法による価格 : 5 , 2 6 0 百万円 ( NCF 還元利回り 4.9% ) D C F 法による価格 : 5 , 1 0 0 百万円 ( 割引率 4.8%、最終還元利回り 5.1% ) 原価法による土地建物割合 : 土地 70.3%、建物 29.7%
担保設定の有無		なし

( 3 ) 東茅場町有楽ビル ( 物件番号 : A - 3 )

物件の名称		東茅場町有楽ビル
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社
信託期間の満了日 1		平成 2 7 年 8 月 1 日
所在地 ( 住居表示 )		東京都中央区新川一丁目 1 7 番 2 5 号
用途		事務所
構造		鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 9 階建
面積	土地	7 7 3 . 4 3 m <sup>2</sup>
	建物	5 , 9 1 6 . 4 8 m <sup>2</sup>
所有形態	土地	所有権 ( 1 0 0 % )
	建物	所有権 ( 1 0 0 % )
建築時期		昭和 6 2 年 1 月 7 日
P M L 値 2		7 . 8 8 %
取得価格		4 , 4 5 0 百万円
鑑定評価額	鑑定評価額	4 , 4 5 0 百万円
	価格時点	平成 1 7 年 4 月 1 5 日
	評価機関	財団法人日本不動産研究所
	参考	直接還元法による価格 : 4 , 4 7 0 百万円 ( NCF 還元利回り 5.5% ) D C F 法による価格 : 4 , 4 2 0 百万円 ( 割引率 5.2%、最終還元利回り 5.8% ) 原価法による土地建物割合 : 土地 64.99%、建物 35.01%
担保設定の有無		なし

( 4 ) ノワール八丁堀 ( 物件番号 : A - 4 )

物件の名称		ノワール八丁堀
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者		三菱信託銀行株式会社

信託期間の満了日 1	平成27年8月1日	
所在地(住居表示)	東京都中央区八丁堀四丁目5番8号	
用途	事務所	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建	
面積	土地	992.20㎡
	建物	4,800.43㎡
所有形態	土地	所有権(100%)
	建物	所有権(100%)
建築時期	平成5年6月30日	
PML値 2	5.21%	
取得価格	3,680百万円	
鑑定評価額	鑑定評価額	3,680百万円
	価格時点	平成17年4月15日
	評価機関	大和不動産鑑定株式会社
	参考	直接還元法による価格 : 3,730百万円 (NCF還元利回り5.0%) DCF法による価格 : 3,620百万円 (割引率4.9%、最終還元利回り5.2%) 原価法による土地建物割合 : 土地 61.0%、建物 39.0%
担保設定の有無	なし	

(5) K&Y BLD.(サザンプラザ)(物件番号:A-5)

物件の名称	K&Y BLD.(サザンプラザ)	
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託期間の満了日 1	平成27年8月1日	
所在地(住居表示)	東京都中野区本町三丁目30番4号	
用途	事務所、店舗、居宅、車庫、倉庫 *本物件は信託受託者が全体を保有している区分所有建物であり、各々が異なった建物用途で登記されています。	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建	
面積	土地	1,235.16㎡
	建物	6,399.42㎡
所有形態	土地	所有権(100%)
	建物	区分所有権(100%)
建築時期	平成4年8月27日	
PML値 2	5.05%	
取得価格	2,533百万円	
鑑定評価額	鑑定評価額	2,550百万円
	価格時点	平成17年4月15日
	評価機関	大和不動産鑑定株式会社
	参考	直接還元法による価格 : 2,580百万円 (NCF還元利回り5.2%)

		D C F 法による価格 : 2,510百万円 (割引率5.1%、最終還元利回り5.4%) 原価法による土地建物割合: 土地 61.5%、建物 38.5%
担保設定の有無		なし

(6) 原宿 F F ビル (物件番号: A - 6)

物件の名称	原宿 F F ビル	
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	
信託受託者	ユーエフジェイ信託銀行株式会社	
信託期間の満了日 1	平成27年8月1日	
所在地 (住居表示)	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目38番12号	
用途	店舗、事務所、駐車場	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建	
面積	土地	699.67m <sup>2</sup>
	建物	3,812.44m <sup>2</sup>
所有形態	土地	所有権(100%)
	建物	所有権(100%)
建築時期	昭和60年11月21日	
P M L 値 2	13.02%	
取得価格	2,450百万円	
鑑定評価額	鑑定評価額	2,450百万円
	価格時点	平成17年4月15日
	評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
	参考	直接還元法による価格 : 2,450百万円 (NCF 還元利回り5.7%) D C F 法による価格 : 2,450百万円 (割引率5.9%、最終還元利回り6.0%) 原価法による土地建物割合: 土地 79.37%、建物 20.63%
担保設定の有無	なし	

(7) F I K 南青山ビル (物件番号: A - 7)

物件の名称	F I K 南青山ビル	
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	
信託受託者	ユーエフジェイ信託銀行株式会社	
信託期間の満了日 1	平成27年8月1日	
所在地 (住居表示)	東京都港区南青山五丁目13番3号	
用途	事務所、店舗、居宅	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建	
面積	土地	369.47m <sup>2</sup>
	建物	1,893.64m <sup>2</sup>
所有形態	土地	所有権(100%)
	建物	所有権(100%)
建築時期	昭和63年11月21日	
P M L 値 2	6.37%	

取得価格	2,270百万円	
鑑定評価額	鑑定評価額	2,270百万円
	価格時点	平成17年4月15日
	評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
	参考	直接還元法による価格 : 2,370百万円 (NCF還元利回り5.4%) DCF法による価格 : 2,220百万円 (割引率5.7%、最終還元利回り5.7%) 原価法による土地建物割合: 土地 81.02%、建物 18.98%
担保設定の有無	なし	

(8) 神田木原ビル (物件番号: A-8)

物件の名称	神田木原ビル	
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	
信託受託者	住友信託銀行株式会社	
信託期間の満了日 1	平成27年8月1日	
所在地 (住居表示)	東京都千代田区神田鍛冶町三丁目5番地8 本物件の所在地は住居表示が未実施である為、登記簿上の建物所在地(複数ある場合にはそのうちの一所在地)を記載しています。	
用途	事務所	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 地下1階付8階建	
面積	土地	410.18㎡
	建物	2,393.94㎡
所有形態	土地	所有権(100%)
	建物	所有権(100%)
建築時期	平成5年5月17日	
PML値 2	14.28%	
取得価格	1,950百万円	
鑑定評価額	鑑定評価額	1,950百万円
	価格時点	平成17年4月15日
	評価機関	大和不動産鑑定株式会社
	参考	直接還元法による価格 : 1,990百万円 (NCF還元利回り5.0%) DCF法による価格 : 1,910百万円 (割引率4.9%、最終還元利回り5.2%) 原価法による土地建物割合: 土地 69.4%、建物 30.6%
担保設定の有無	なし	

(9) NNKビル (物件番号: A-9)

物件の名称	NNKビル
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権
信託受託者	ユーエフジェイ信託銀行株式会社



信託期間の満了日 1	平成27年8月1日	
所在地(住居表示)	東京都新宿区新宿一丁目1番12号	
用途	事務所、店舗、居宅	
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建	
面積	土地	383.63㎡
	建物	2,594.88㎡
所有形態	土地	所有権(100%)
	建物	所有権(100%)
建築時期	平成4年6月30日	
PML値 2	8.16%	
取得価格	1,610百万円	
鑑定評価額	鑑定評価額	1,610百万円
	価格時点	平成17年4月15日
	評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
	参考	直接還元法による価格 : 1,640百万円 (NCF還元利回り5.7%) DCF法による価格 : 1,590百万円 (割引率5.9%、最終還元利回り6.0%) 原価法による土地建物割合 : 土地 70.92%、建物 29.08%
担保設定の有無	なし	

(10) 小石川吉田ビル(物件番号:A-10)

物件の名称	小石川吉田ビル	
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	
信託受託者	ユーエフジェイ信託銀行株式会社	
信託期間の満了日 1	平成27年8月1日	
所在地(住居表示)	東京都文京区小石川一丁目21番14号	
用途	店舗、事務所	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建	
面積	土地	404.89㎡
	建物	1,866.58㎡
所有形態	土地	所有権(100%)
	建物	所有権(100%)
建築時期	平成4年10月5日	
PML値 2	11.47%	
取得価格	704百万円	
鑑定評価額	鑑定評価額	704百万円
	価格時点	平成17年4月15日
	評価機関	財団法人日本不動産研究所
	参考	直接還元法による価格 : 718百万円 (NCF還元利回り5.8%) DCF法による価格 : 690百万円 (割引率5.6%、最終還元利回り6.3%) 原価法による土地建物割合 : 土地 53.89%、建物 46.11%
担保設定の有無	なし	

( 1 1 ) 博多駅前第 2 ビル ( 物件番号 : A - 1 1 )

物件の名称		博多駅前第 2 ビル
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者		ユーエフジェイ信託銀行株式会社
信託期間の満了日 1		平成 2 7 年 8 月 1 日
所在地 ( 住居表示 )		福岡県福岡市博多区博多駅東二丁目 6 番 2 3 号
用途		事務所
構造		鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建
面積	土地	8 6 6 . 0 0 m <sup>2</sup>
	建物	4 , 8 4 6 . 0 1 m <sup>2</sup>
所有形態	土地	所有権 ( 1 0 0 % )
	建物	所有権 ( 1 0 0 % )
建築時期		昭和 5 9 年 9 月 1 1 日
P M L 値 2		0 . 6 9 %
取得価格		1 , 4 3 0 百万円
鑑定評価額	鑑定評価額	1 , 4 3 0 百万円
	価格時点	平成 1 7 年 4 月 1 5 日
	評価機関	財団法人日本不動産研究所
	参考	直接還元法による価格 : 1 , 4 4 0 百万円 ( NCF 還元利回り 6.7% ) D C F 法による価格 : 1 , 4 2 0 百万円 ( 割引率 6.5%、最終還元利回り 7.0% ) 原価法による土地建物割合 : 土地 50.49%、建物 49.51%
担保設定の有無		なし

( 1 2 ) ストーリア白金 ( 物件番号 : B - 1 )

物件の名称		ストーリア白金
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者		ユーエフジェイ信託銀行株式会社
信託期間の満了日 1		平成 2 7 年 8 月 1 日
所在地 ( 住居表示 )		東京都港区白金台四丁目 7 番 8 号
用途		店舗、共同住宅
構造		鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下 2 階付 1 3 階建
面積	土地	1 , 1 9 7 . 1 3 m <sup>2</sup>
	建物	5 , 7 5 0 . 0 5 m <sup>2</sup>
所有形態	土地	所有権 ( 1 0 0 % )
	建物	所有権 ( 1 0 0 % )
建築時期		平成 1 5 年 2 月 2 1 日
P M L 値 2		7 . 7 7 %
取得価格		3 , 1 5 0 百万円
鑑定評価額	鑑定評価額	3 , 1 5 0 百万円
	価格時点	平成 1 7 年 4 月 1 5 日
	評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所

	参考	直接還元法による価格 : 3,270百万円 (NCF還元利回り5.3%) DCF法による価格 : 3,100百万円 (割引率5.4%、最終還元利回り5.8%) 原価法による土地建物割合: 土地 63.33%、建物 36.67%
担保設定の有無		なし

(13) トレディカーサ南青山 (物件番号: B-2)

物件の名称		トレディカーサ南青山
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者		ユーエフジェイ信託銀行株式会社
信託期間の満了日 1		平成27年8月1日
所在地 (住居表示)		東京都港区南青山三丁目4番8号
用途		共同住宅、店舗
構造		鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建
面積	土地	767.70㎡
	建物	1,986.44㎡
所有形態	土地	所有権(100%)
	建物	所有権(100%)
建築時期		平成16年2月26日
PML値 2		7.44%
取得価格		2,460百万円
鑑定評価額	鑑定評価額	2,460百万円
	価格時点	平成17年4月15日
	評価機関	財団法人日本不動産研究所
	参考	直接還元法による価格 : 2,510百万円 (NCF還元利回り4.9%) DCF法による価格 : 2,410百万円 (割引率4.7%、最終還元利回り5.2%) 原価法による土地建物割合: 土地 75.36%、建物 24.64%
担保設定の有無		なし

(14) コート目白 (物件番号: B-3)

物件の名称		コート目白
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者		ユーエフジェイ信託銀行株式会社
信託期間の満了日 1		平成27年8月1日
所在地 (住居表示)		東京都新宿区下落合四丁目19番25号
用途		共同住宅
構造		鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建
面積	土地	1,581.91㎡
	建物	3,326.07㎡
所有形態	土地	所有権(100%)
	建物	所有権(100%)

建築時期	平成9年3月5日	
PML値 2	5.74%	
取得価格	1,250百万円	
鑑定評価額	鑑定評価額	1,250百万円
	価格時点	平成17年4月15日
	評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
	参考	直接還元法による価格 : 1,320百万円 (NCF還元利回り5.3%) DCF法による価格 : 1,220百万円 (割引率5.3%、最終還元利回り5.8%) 原価法による土地建物割合 : 土地 60.83%、建物 39.17%
担保設定の有無	なし	

(15) アパートメント元麻布 (物件番号 : B - 4)

物件の名称	アパートメント元麻布	
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	
信託受託者	ユーエフジェイ信託銀行株式会社	
信託期間の満了日 1	平成27年8月1日	
所在地 (住居表示)	東京都港区元麻布二丁目1番19号	
用途	共同住宅	
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建	
面積	土地	639.41m <sup>2</sup>
	建物	1,685.14m <sup>2</sup>
所有形態	土地	所有権(100%)
	建物	所有権(100%)
建築時期	平成16年1月14日	
PML値 2	6.24%	
取得価格	1,210百万円	
鑑定評価額	鑑定評価額	1,210百万円
	価格時点	平成17年4月15日
	評価機関	財団法人日本不動産研究所
	参考	直接還元法による価格 : 1,220百万円 (NCF還元利回り5.0%) DCF法による価格 : 1,190百万円 (割引率4.8%、最終還元利回り5.3%) 原価法による土地建物割合 : 土地 72.49%、建物 27.51%
担保設定の有無	なし	

(16) アパートメント若松河田 (物件番号 : B - 5)

物件の名称	アパートメント若松河田
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権
信託受託者	ユーエフジェイ信託銀行株式会社
信託期間の満了日 1	平成27年8月1日
所在地 (住居表示)	東京都新宿区余丁町9番4号

用途	共同住宅	
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 1 2 階建	
面積	土地	4 1 2 . 4 2 m <sup>2</sup>
	建物	1 , 8 5 8 . 5 1 m <sup>2</sup>
所有形態	土地	所有権 ( 1 0 0 % )
	建物	所有権 ( 1 0 0 % )
建築時期	平成 1 6 年 2 月 1 9 日	
P M L 値 2	7 . 5 6 %	
取得価格	1 , 1 8 0 百万円	
鑑定評価額	鑑定評価額	1 , 1 8 0 百万円
	価格時点	平成 1 7 年 4 月 1 5 日
	評価機関	財団法人日本不動産研究所
	参考	直接還元法による価格 : 1 , 2 0 0 百万円 ( NCF 還元利回り 5.1% ) D C F 法による価格 : 1 , 1 6 0 百万円 ( 割引率 4.9%、最終還元利回り 5.4% ) 原価法による土地建物割合 : 土地 50.18%、建物 49.82%
担保設定の有無	なし	

( 1 7 ) コート日本橋箱崎 ( 物件番号 : B - 6 )

物件の名称	コート日本橋箱崎	
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	
信託受託者	ユーエフジェイ信託銀行株式会社	
信託期間の満了日 1	平成 2 7 年 8 月 1 日	
所在地 ( 住居表示 )	東京都中央区日本橋箱崎町 3 8 番 1 号	
用途	共同住宅	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 1 2 階建	
面積	土地	2 6 0 . 8 5 m <sup>2</sup>
	建物	1 , 7 2 7 . 9 6 m <sup>2</sup>
所有形態	土地	所有権 ( 1 0 0 % )
	建物	所有権 ( 1 0 0 % )
建築時期	平成 1 6 年 2 月 6 日	
P M L 値 2	1 3 . 4 4 %	
取得価格	1 , 1 3 0 百万円	
鑑定評価額	鑑定評価額	1 , 1 3 0 百万円
	価格時点	平成 1 7 年 4 月 1 5 日
	評価機関	財団法人日本不動産研究所
	参考	直接還元法による価格 : 1 , 1 5 0 百万円 ( NCF 還元利回り 5.3% ) D C F 法による価格 : 1 , 1 0 0 百万円 ( 割引率 5.0%、最終還元利回り 5.8% ) 原価法による土地建物割合 : 土地 29.06%、建物 70.94%
担保設定の有無	なし	

( 1 8 ) サイド田園調布 ( 物件番号 : B - 7 )

物件の名称		サイド田園調布
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社
信託期間の満了日 1		平成 2 7 年 8 月 1 日
所在地 ( 住居表示 )		東京都大田区田園調布本町 4 0 番 1 4 号
用途		共同住宅
構造		鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建
面積	土地	1, 3 2 6. 5 7 m <sup>2</sup>
	建物	2, 4 3 3. 5 2 m <sup>2</sup>
所有形態	土地	所有権 ( 1 0 0 % )
	建物	所有権 ( 1 0 0 % )
建築時期		平成 9 年 2 月 1 7 日
P M L 値 2		1 0 . 3 9 %
取得価格		1, 1 1 0 百万円
鑑定評価額	鑑定評価額	1, 1 1 0 百万円
	価格時点	平成 1 7 年 4 月 1 5 日
	評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
	参考	直接還元法による価格 : 1, 1 6 0 百万円 ( NCF 還元利回り 5. 4 % ) D C F 法による価格 : 1, 0 9 0 百万円 ( 割引率 5. 4 %、最終還元利回り 5. 9 % ) 原価法による土地建物割合 : 土地 6 5. 0 5 %、建物 3 4. 9 5 %
担保設定の有無		なし

( 1 9 ) エスコート横浜関内 ( 物件番号 : B - 8 )

物件の名称		エスコート横浜関内
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者		ユーエフジェイ信託銀行株式会社
信託期間の満了日 1		平成 2 7 年 8 月 1 日
所在地 ( 住居表示 )		神奈川県横浜市中区万代町三丁目 5 番地 9 本物件の所在地は住居表示が未実施である為、登記簿上の建物所在地( 複数ある場合にはそのうちの一所在地 ) を記載しています。
用途		共同住宅
構造		鉄筋コンクリート造陸屋根 1 1 階建
面積	土地	3 6 6. 8 3 m <sup>2</sup>
	建物	1, 7 3 8. 7 1 m <sup>2</sup>
所有形態	土地	所有権 ( 1 0 0 % )
	建物	所有権 ( 1 0 0 % )
建築時期		平成 1 5 年 3 月 1 7 日
P M L 値 2		1 9 . 4 5 %
取得価格		9 4 5 百万円
鑑定評価額	鑑定評価額	9 4 5 百万円

	価格時点	平成17年4月15日
	評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
	参考	直接還元法による価格：960百万円 (NCF還元利回り5.6%) DCF法による価格：939百万円 (割引率5.3%、最終還元利回り6.1%) 原価法による土地建物割合：土地24.87%、建物75.13%
担保設定の有無		なし

(20) コート元浅草 (物件番号：B-9)

物件の名称		コート元浅草
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社
信託期間の満了日 1		平成27年8月1日
所在地 (住居表示)		東京都台東区元浅草四丁目8番10号
用途		共同住宅
構造		鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
面積	土地	201.24㎡
	建物	1,585.65㎡
所有形態	土地	所有権(100%)
	建物	所有権(100%)
建築時期		平成17年1月31日
PML値 2		9.90%
取得価格		880百万円
鑑定評価額	鑑定評価額	880百万円
	価格時点	平成17年4月15日
	評価機関	財団法人日本不動産研究所
	参考	直接還元法による価格：895百万円 (NCF還元利回り5.4%) DCF法による価格：852百万円 (割引率5.1%、最終還元利回り5.9%) 原価法による土地建物割合：土地28.79%、建物71.21%
担保設定の有無		なし

(21) ストーリア等々力 (物件番号：B-10)

物件の名称		ストーリア等々力
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者		ユーエフジェイ信託銀行株式会社
信託期間の満了日 1		平成27年8月1日
所在地 (住居表示)		東京都世田谷区等々力五丁目30番16号
用途		居宅、共同住宅
構造		鉄筋コンクリート造アルミニウム板葺地下1階付3階建
面積	土地	999.98㎡

	建物	1,437.35㎡
所有形態	土地	所有権(100%)
	建物	区分所有権(100%)
建築時期	平成14年12月20日	
PML値 2	5.40%	
取得価格	877百万円	
鑑定評価額	鑑定評価額	877百万円
	価格時点	平成17年4月15日
	評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
	参考	直接還元法による価格 : 920百万円 (NCF還元利回り5.2%) DCF法による価格 : 858百万円 (割引率5.4%、最終還元利回り5.7%) 原価法による土地建物割合 : 土地 66.83%、建物 33.17%
担保設定の有無	なし	

(22) ブルーム表参道 (物件番号 : B - 11)

物件の名称	ブルーム表参道	
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	
信託受託者	ユーエフジェイ信託銀行株式会社	
信託期間の満了日 1	平成27年8月1日	
所在地 (住居表示)	東京都渋谷区神宮前五丁目39番7号	
用途	共同住宅	
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建	
面積	土地	332.96㎡
	建物	699.14㎡
所有形態	土地	所有権(100%)
	建物	所有権(100%)
建築時期	平成15年3月14日	
PML値 2	6.55%	
取得価格	875百万円	
鑑定評価額	鑑定評価額	875百万円
	価格時点	平成17年4月15日
	評価機関	財団法人日本不動産研究所
	参考	直接還元法による価格 : 901百万円 (NCF還元利回り5.0%) DCF法による価格 : 848百万円 (割引率4.8%、最終還元利回り5.3%) 原価法による土地建物割合 : 土地 73.73%、建物 26.27%
担保設定の有無	なし	

(23) クレールコート芦花公園 (物件番号 : B - 12)

物件の名称	クレールコート芦花公園
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権



信託受託者		ユーエフジェイ信託銀行株式会社
信託期間の満了日 1		平成27年8月1日
所在地（住居表示）		東京都世田谷区北烏山一丁目7番17号
用途		共同住宅
構造		鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
面積	土地	1,749.87㎡
	建物	1,727.48㎡
所有形態	土地	所有権（100%）
	建物	所有権（100%）
建築時期		平成10年8月4日
PML値 2		8.18%
取得価格		831百万円
鑑定評価額	鑑定評価額	831百万円
	価格時点	平成17年4月15日
	評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
	参考	直接還元法による価格：865百万円 （NCF還元利回り5.4%） DCF法による価格：816百万円 （割引率5.5%、最終還元利回り5.9%） 原価法による土地建物割合：土地68.82%、建物31.18%
担保設定の有無		なし

（24）ヒューマンハイム御徒町（物件番号：B-13）

物件の名称		ヒューマンハイム御徒町
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社
信託期間の満了日 1		平成27年8月1日
所在地（住居表示）		東京都台東区東二丁目28番4号
用途		共同住宅、店舗
構造		鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
面積	土地	174.44㎡
	建物	1,444.25㎡
所有形態	土地	所有権（100%）
	建物	所有権（100%）
建築時期		平成16年12月7日
PML値 2		12.19%
取得価格		830百万円
鑑定評価額	鑑定評価額	830百万円
	価格時点	平成17年4月15日
	評価機関	財団法人日本不動産研究所
	参考	直接還元法による価格：840百万円 （NCF還元利回り5.4%） DCF法による価格：817百万円 （割引率5.1%、最終還元利回り5.9%） 原価法による土地建物割合：土地43.37%、建物56.63%

担保設定の有無	なし
---------	----

( 2 5 ) コート新橋 ( 物件番号 : B - 1 4 )

物件の名称		コート新橋
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者		ユーエフジェイ信託銀行株式会社
信託期間の満了日 1		平成 2 7 年 8 月 1 日
所在地 ( 住居表示 )		東京都港区新橋五丁目 3 3 番 7 号
用途		共同住宅、店舗
構造		鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建
面積	土地	3 0 3 . 5 8 m <sup>2</sup>
	建物	1 , 2 1 2 . 7 4 m <sup>2</sup>
所有形態	土地	所有権 ( 1 0 0 % )
	建物	所有権 ( 1 0 0 % )
建築時期		平成 9 年 1 2 月 8 日
P M L 値 2		9 . 3 2 %
取得価格		7 4 8 百万円
鑑定評価額	鑑定評価額	7 4 8 百万円
	価格時点	平成 1 7 年 4 月 1 5 日
	評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
	参考	<p>直接還元法による価格 : 7 7 2 百万円 ( NCF 還元利回り 5.2% )</p> <p>D C F 法による価格 : 7 3 8 百万円 ( 割引率 5.6%・5.3%、最終還元利回り 5.7% )</p> <p>原価法による土地建物割合 : 土地 68.45%、建物 31.55% 1 年目から 5 年目までの割引率が 5.6%、6 年目以降の割引率が 5.3% です。</p>
担保設定の有無		なし

( 2 6 ) コート水天宮 ( 物件番号 : B - 1 5 )

物件の名称		コート水天宮
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者		ユーエフジェイ信託銀行株式会社
信託期間の満了日 1		平成 2 7 年 8 月 1 日
所在地 ( 住居表示 )		東京都中央区日本橋蛸殻町二丁目 1 1 番 4 号
用途		共同住宅
構造		鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建
面積	土地	2 4 3 . 7 9 m <sup>2</sup>
	建物	1 , 0 9 1 . 8 2 m <sup>2</sup>
所有形態	土地	所有権 ( 1 0 0 % )
	建物	所有権 ( 1 0 0 % )
建築時期		平成 1 5 年 7 月 1 0 日
P M L 値 2		1 1 . 8 9 %

取得価格	659百万円	
鑑定評価額	鑑定評価額	659百万円
	価格時点	平成17年4月15日
	評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
	参考	直接還元法による価格：676百万円 (NCF還元利回り5.3%) DCF法による価格：652百万円 (割引率5.2%、最終還元利回り5.8%) 原価法による土地建物割合：土地35.14%、建物64.86%
担保設定の有無	なし	

(27) アプレスト原 (物件番号：B-16)

物件の名称	アプレスト原	
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	
信託受託者	ユーエフジェイ信託銀行株式会社	
信託期間の満了日 1	平成27年8月1日	
所在地 (住居表示)	愛知県名古屋市天白区原一丁目520番地1 本物件の所在地は住居表示が未実施である為、登記簿上の建物所在地(複数ある場合にはそのうちの一所在地)を記載しています。	
用途	共同住宅、店舗、事務所	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建	
面積	土地	397.17m <sup>2</sup>
	建物	1,563.47m <sup>2</sup>
所有形態	土地	所有権(100%)
	建物	所有権(100%)
建築時期	平成12年2月18日	
PML値 2	13.34%	
取得価格	444百万円	
鑑定評価額	鑑定評価額	444百万円
	価格時点	平成17年4月15日
	評価機関	財団法人日本不動産研究所
	参考	直接還元法による価格：443百万円 (NCF還元利回り6.3%) DCF法による価格：444百万円 (割引率6.1%、最終還元利回り6.6%) 原価法による土地建物割合：土地17.67%、建物82.33%
担保設定の有無	なし	

(28) アプレスト平針 (物件番号：B-17)

物件の名称	アプレスト平針
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権
信託受託者	ユーエフジェイ信託銀行株式会社
信託期間の満了日 1	平成27年8月1日

所在地（住居表示）	愛知県名古屋市中白区平針四丁目 1601 番地 本物件の所在地は住居表示が未実施である為、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの所在地）を記載しています。	
用途	共同住宅	
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建	
面積	土地	889.15m <sup>2</sup>
	建物	1,867.75m <sup>2</sup>
所有形態	土地	所有権（100%）
	建物	所有権（100%）
建築時期	平成12年3月21日	
PML値 2	13.56%	
取得価格	407百万円	
鑑定評価額	鑑定評価額	407百万円
	価格時点	平成17年4月15日
	評価機関	財団法人日本不動産研究所
	参考	直接還元法による価格：409百万円 （NCF還元利回り6.3%） DCF法による価格：404百万円 （割引率6.1%、最終還元利回り6.6%） 原価法による土地建物割合：土地 33.56%、建物 66.44%
担保設定の有無	なし	

（29）神南坂フレーム（物件番号：C-1）

物件の名称	神南坂フレーム	
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	
信託受託者	ユーエフジェイ信託銀行株式会社	
信託期間の満了日 1	平成27年8月1日	
所在地（住居表示）	東京都渋谷区神南一丁目18番2号	
用途	店舗	
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付7階建	
面積	土地	1,240.51m <sup>2</sup>
	建物	6,302.58m <sup>2</sup>
所有形態	土地	所有権（100%）
	建物	所有権（100%）
建築時期	平成17年3月31日	
PML値 2	6.20%	
取得価格	9,900百万円	
鑑定評価額	鑑定評価額	10,300百万円
	価格時点	平成17年4月15日
	評価機関	財団法人日本不動産研究所
	参考	直接還元法による価格：10,400百万円 （NCF還元利回り5.0%） DCF法による価格：10,200百万円

		(割引率 4.7%、最終還元利回り 5.3%) 原価法による土地建物割合：土地 73.36%、建物 26.64%
担保設定の有無		なし

- 1 平成17年8月1日付で信託受託者との間で信託変更契約を締結しています。
- 2 株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント作成の地震 PML 評価報告書に基づき記載しています。

#### 4. 取得の日程

平成17年5月30日	資産運用会社取締役会決議及び投資法人役員会決議
平成17年6月6日	物件番号A-3、A-5乃至A-11、B-1乃至B-17及びC-1に係る 信託受益権売買契約締結
平成17年6月8日	物件番号A-1、A-2、A-4に係る信託受益権売買契約締結
平成17年8月1日	売買及び引渡し実行

#### 5. 今後の見通し

平成17年7月21日付「平成17年10月期及び平成18年4月期の運用状況の予想について」において公表した本投資法人の運用状況の見通し(予想数値)について、修正はありません。

以上

#### <添付資料>

- ・参考資料                      ポートフォリオ一覧表

- \* 本資料の配布先：兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会
- \* 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.kdx-reit.com>

ポートフォリオ一覧表

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	比率	取得日
オフィスビル	東京 経済圏	A - 1	日本橋313ビル	5,940	9.7%	平成17年8月1日
		A - 2	相互平河町ビル	5,180	8.4%	平成17年8月1日
		A - 3	東茅場町有楽ビル	4,450	7.2%	平成17年8月1日
		A - 4	ノワール八丁堀	3,680	6.0%	平成17年8月1日
		A - 5	K & Y B L D . (サザンプラザ)	2,533	4.1%	平成17年8月1日
		A - 6	原宿FFビル	2,450	4.0%	平成17年8月1日
		A - 7	F I K南青山ビル	2,270	3.7%	平成17年8月1日
		A - 8	神田木原ビル	1,950	3.1%	平成17年8月1日
		A - 9	NNKビル	1,610	2.6%	平成17年8月1日
		A - 10	小石川吉田ビル	704	1.1%	平成17年8月1日
	地方 経済圏	A - 11	博多駅前第2ビル	1,430	2.3%	平成17年8月1日
オフィスビル小計				32,197	52.7%	-
住宅	東京 経済圏	B - 1	ストーリー白金	3,150	5.1%	平成17年8月1日
		B - 2	トレディカーサ南青山	2,460	4.0%	平成17年8月1日
		B - 3	コート目白	1,250	2.0%	平成17年8月1日
		B - 4	アパートメンツ元麻布	1,210	1.9%	平成17年8月1日
		B - 5	アパートメンツ若松河田	1,180	1.9%	平成17年8月1日
		B - 6	コート日本橋箱崎	1,130	1.8%	平成17年8月1日
		B - 7	サイド田園調布	1,110	1.8%	平成17年8月1日
		B - 8	エスコート横浜関内	945	1.5%	平成17年8月1日
		B - 9	コート元浅草	880	1.4%	平成17年8月1日
		B - 10	ストーリー等々力	877	1.4%	平成17年8月1日
		B - 11	ブルーム表参道	875	1.4%	平成17年8月1日
		B - 12	クレールコート芦花公園	831	1.3%	平成17年8月1日
		B - 13	ヒューマンハイム御徒町	830	1.3%	平成17年8月1日
		B - 14	コート新橋	748	1.2%	平成17年8月1日
		B - 15	コート水天宮	659	1.0%	平成17年8月1日
	地方 経済圏	B - 16	アプレスト原	444	0.7%	平成17年8月1日
	B - 17	アプレスト平針	407	0.6%	平成17年8月1日	
住宅小計				18,986	31.0%	-
商業施設	東京 経済圏	C - 1	神南坂フレーム	9,900	16.2%	平成17年8月1日
商業施設小計				9,900	16.2%	-
総計				61,083	100.0%	-

ポートフォリオPML値	8.42%
-------------	-------